LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre de 2010

Hausse des mises en chantier

Selon les plus récentes données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 302 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay au deuxième trimestre de 2010. Il s'agit d'un niveau d'activité élevé pour cette période de l'année. Au même trimestre l'an passé, période marquée par l'incertitude économique, les constructeurs avaient commencé 157 habitations.

Depuis plusieurs trimestres, la construction résidentielle est soutenue par les faibles taux d'intérêt hypothécaires et la reprise économique. De plus, on constate un effet de rattrapage et également

Figure 1

Table des matières

1 Hausse des mises en chantier
2 Affaiblissement du marché de la revente
4 Carte - RMR de Saguenay
5 Liste des tableaux statistiques
20 Méthodes d'enquête
20 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

de devancement de la demande sur le marché. Nous nous attendons à une année de forte activité en 2010, et les résultats du premier semestre confirment nos prévisions. Même si un bon nombre de logements seront mis en chantier d'ici la fin de l'année, le rythme de la construction dans le segment de la propriété absolue[1] devrait toutefois ralentir graduellement durant le deuxième semestre.

Au deuxième trimestre de 2010, tous les segments de marché ont connu une hausse par rapport aux mois d'avril à juin 2009. D'abord, le segment locatif fait montre d'une grande vitalité : 95 unités ont été mises en chantier, soit près de quatre fois plus que les 24 logements commencés à la même période l'an passé. Les conditions serrées du marché locatif de la région favorisent la construction d'habitations destinées à la location. Ensuite, du côté des logements en propriété absolue, 199 unités ont été mises en chantier, soit une hausse de 54 %. Il s'agit néanmoins d'un niveau d'activité tout juste supérieur (de neuf unités) à celui du deuxième trimestre de 2008. Enfin, les mises en chantier de copropriétés, bien que moins nombreuses que celles d'autres types de logement, affichent elles aussi une augmentation.

Au cours des six premiers mois de l'année, la croissance de l'activité résidentielle a été tout aussi importante qu'au deuxième trimestre : 358 logements ont été mis en chantier, contre 189 à la même période en 2009 – un bond de 89 %.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 21 470 mises en chantier ont été dénombrées durant les six premiers mois de 2010, ce qui correspond à une hausse de 36 % par rapport à la même période en 2009. Parmi les RMR du Québec, cinq ont enregistré une hausse d'activité au chapitre de la construction résidentielle : Québec (+47 %), Saguenay (+89 %), Montréal (+30 %), Sherbrooke (+30 %) et Trois Rivières, où 879 mises en chantier ont été dénombrées, comparativement à 397 à la même période en 2009. À Gatineau, c'est plutôt une baisse qui a été enregistrée (-8 %).

Affaiblissement du marché de la revente

Contrairement au marché du neuf, celui de la revente fut plutôt calme ce printemps dans la région de Saguenay. Selon les plus récentes données de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), 404 ventes ont été enregistrées pendant le deuxième trimestre de 2010, dont près de 85 % concernaient une habitation unifamiliale[2]. Ce niveau d'activité correspond à une baisse de 24 % par rapport à la même période l'an passé, ramenant ainsi le total des ventes réalisées lors des quatre derniers trimestres sous le niveau enregistré à la fin de 2008 (voir la figure 2).

Ce ressac est un premier signe de l'essoufflement de la demande de logements dans la région. Le volume élevé des reventes au cours des derniers trimestres a été alimenté par un effet de rattrapage (lié à la reprise économique), les faibles taux d'intérêt hypothécaires et le devancement de la demande en réaction aux hausses

Figure 2

[1] On entend par « habitation en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain.

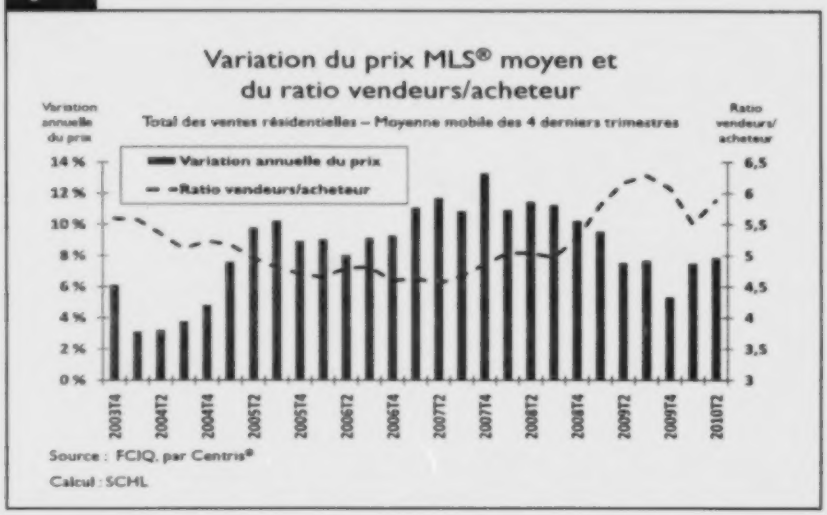
[2] Le terme « maison unifamiliale » désigne indistinctement les maisons individuelles, jumelées et en rangée. Se référer à la FCIQ pour obtenir une définition plus exhaustive.

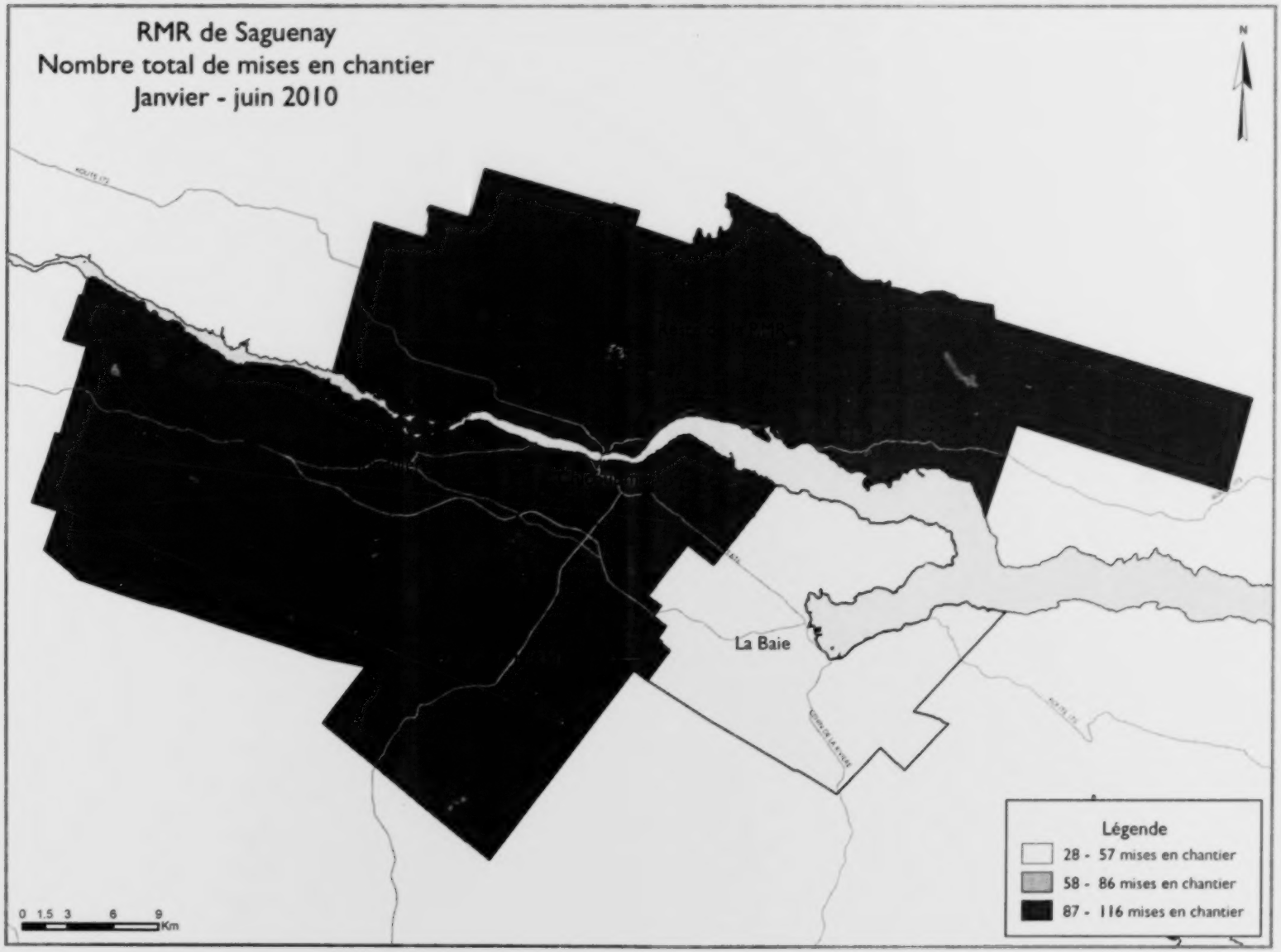
prévues des taux. Conséquemment, puisqu'une part de la demande d'habitations s'est déjà exprimée, le rythme d'activité restera plutôt faible au cours des prochains trimestres.

La vigueur de la demande a quelque peu resserré les conditions du marché de la revente, de sorte que le ratio moyen de vendeurs par acheteur (v/a) des quatre derniers trimestres était à la baisse à la fin de 2009 (il est passé de 6,2 à 6,0) et au début de cette année (5,4). Cependant, le marché est resté moins tendu qu'il ne l'était entre 2005 et 2008 (voir la figure 3). Au deuxième trimestre, une détente s'est opérée, si bien que le ratio est remonté à 5,7. En somme, le prix moyen des propriétés résidentielles a atteint 168 823 $ au deuxième trimestre de 2010, en hausse de 8,5 %. Il a aussi augmenté de façon soutenue au cours des quatre derniers trimestres, à savoir de 7,9 %.

En concentrant notre attention sur les six premiers mois de l'année, on s'aperçoit que le cumul annuel des ventes accuse une baisse de 1 % par rapport à la même période l'an dernier. La hausse du prix moyen des maisons unifamiliales a été de 9 %, celui-ci s'établissant à 168 458 $. Du côté des copropriétés, on assiste à une légère baisse du prix moyen (-1 %), qui se situe à 137 365 $. Les conditions du marché pour ce type de produit sont plus équilibrées (ratio v/a de 8,3) et réduisent la pression exercée sur les prix. Finalement, les plex de deux à cinq logements affichent une croissance de 18 % de leur prix moyen, reflétant ainsi une demande soutenue pour ce produit (ratio v/a de 5,4). Les acheteurs ont déboursé en moyenne plus de 167 000 $ pour ce type d'immeuble au premier semestre de 2010.

Figure 3




RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - juin 2010
N
La Baie
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
28 - 57 mises en chantier
58 - 86 mises en chantier
87 - 116 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports:

1	Sommaire de l'activité, de la région
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au MLS®
6	Niveau des indicateurs économiques
6.1	Variationl des indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports:

1.2	Historique des logements mis en chantier, de la région (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – Year-to-Date
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Deuxième trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2010	167	22	10	0	0	8	0	95	302
T2 2009	107	2	20	0	0	4	0	24	157
Variation en %	56,1	**	-50,0	s.o.	s.o.	100,0	s.o.	**	92,4
Cumul 2010	190	34	12	0	0	8	0	114	358
Cumul 2009	121	2	26	0	0	4	0	36	189
Variation en %	57,0	**	-53,8	s.o.	s.o.	100,0	s.o.	**	89,4
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2010	158	28	32	0	0	8	0	130	356
T2 2009	130	2	26	0	0	11	0	320	489
Variation en %	21,5	**	23,1	s.o.	s.o.	-27,3	s.o.	-59,4	-27,2
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2010	83	16	16	0	0	4	0	35	154
T2 2009	48	0	10	0	0	0	0	26	84
Variation en %	72,9	s.o.	60,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	34,6	83,3
Cumul 2010	144	16	34	0	0	20	0	291	505
Cumul 2009	115	4	16	0	0	0	0	58	193
Variation en %	25,2	**	112,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	161,7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2010	5	4	6	0	0	6	0	163	184
T2 2009	6	0	2	0	0	0	0	13	21
Variation en %	-16,7	s.o.	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2010	85	13	10	0	0	12	0	54	174
T2 2009	49	0	13	0	0	0	0	33	95
Variation en %	73,5	s.o.	-23,1	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	63,6	83,2
Cumul 2010	148	13	29	0	0	19	0	140	349
Cumul 2009	112	4	22	0	0	0	0	40	178
Variation en %	32,1	**	31,8	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	96,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T2 2010	33	14	4	0	0	8	0	48	107
T2 2009	22	0	14	0	0	0	0	16	52
Jonquière									
T2 2010	37	8	0	0	0	0	0	35	80
T2 2009	30	0	4	0	0	0	0	8	42
La Baie									
T2 2010	19	0	4	0	0	0	0	0	23
T2 2009	13	0	2	0	0	0	0	0	15
Reste de la RMR									
T2 2010	78	0	2	0	0	0	0	12	92
T2 2009	42	2	0	0	0	4	0	0	48
Saguenay (RMR)									
T2 2010	167	22	10	0	0	8	0	95	302
T2 2009	107	2	20	0	0	4	0	24	157
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T2 2010	36	14	10	0	0	8	0	76	144
T2 2009	25	0	16	0	0	7	0	269	317
Jonquière									
T2 2010	22	14	10	0	0	0	0	42	88
T2 2009	33	0	8	0	0	0	0	23	64
La Baie									
T2 2010	20	0	6	0	0	0	0	0	26
T2 2009	17	0	2	0	0	0	0	0	19
Reste de la RMR									
T2 2010	80	0	6	0	0	0	0	12	98
T2 2009	55	2	0	0	0	4	0	28	89
Saguenay (RMR)									
T2 2010	158	28	32	0	0	8	0	130	356
T2 2009	130	2	26	0	0	11	0	320	489

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T2 2010	5	4	8	0	0	4	0	12	33
T2 2009	10	0	4	0	0	0	0	16	30
Jonquière									
T2 2010	34	10	2	0	0	0	0	20	66
T2 2009	20	0	2	0	0	0	0	6	28
La Baie									
T2 2010	3	0	0	0	0	0	0	3	6
T2 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Reste de la RMR									
T2 2010	41	2	6	0	0	0	0	0	49
T2 2009	15	0	4	0	0	0	0	4	23
Saguenay (RMR)									
T2 2010	83	16	16	0	0	4	0	35	154
T2 2009	48	0	10	0	0	0	0	26	84
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2010	2	3	2	0	0	1	0	162	170
T2 2009	4	0	2	0	0	0	0	13	19
Jonquière									
T2 2010	1	1	2	0	0	0	0	1	5
T2 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
La Baie									
T2 2010	1	0	0	0	0	5	0	0	6
T2 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Reste de la RMR									
T2 2010	1	0	2	0	0	0	0	0	3
T2 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)									
T2 2010	5	4	6	0	0	6	0	163	184
T2 2009	6	0	2	0	0	0	0	13	21

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2010	5	2	5	0	0	10	0	25	47
T2 2009	8	0	5	0	0	0	0	23	36
Jonquière									
T2 2010	34	9	1	0	0	1	0	26	71
T2 2009	23	0	2	0	0	0	0	6	31
La Baie									
T2 2010	4	0	0	0	0	1	0	3	8
T2 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Reste de la RMR									
T2 2010	42	2	4	0	0	0	0	0	48
T2 2009	16	0	6	0	0	0	0	4	26
Saguenay (RMR)									
T2 2010	85	13	10	0	0	12	0	54	174
T2 2009	49	0	13	0	0	0	0	33	95

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Deuxième trimestre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	Variation en %
Chicoutimi	33	22	14	0	0	0	60	30	107	52	105,8
Jonquière	37	30	8	0	0	0	35	12	80	42	90,5
La Baie	19	13	0	0	0	0	4	2	23	15	53,3
Reste de la RMR	78	42	0	2	0	0	14	4	92	48	91,7
Saguenay (RMR)	167	107	22	2	0	0	113	48	302	157	92,4

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Chicoutimi	34	28	14	0	0	0	68	48	116	76	52,6
Jonquière	47	35	16	0	0	0	43	12	106	47	125,5
La Baie	19	15	0	0	0	0	9	2	28	17	64,7
Reste de la RMR	90	43	4	2	0	0	14	4	108	49	120,4
Saguenay (RMR)	190	121	34	2	0	0	134	66	358	189	89,4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Deuxième trimestre 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009
Chicoutimi	0	0	0	0	12	14	48	16
Jonquière	0	0	0	0	0	4	35	8
La Baie	0	0	0	0	4	2	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	4	12	0
Saguenay (RMR)	0	0	0	0	18	24	95	24

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - juin 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009
Chicoutimi	0	0	0	0	12	20	56	28
Jonquière	0	0	0	0	0	4	43	8
La Baie	0	0	0	0	6	2	3	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	4	12	0
Saguenay (RMR)	0	0	0	0	20	30	114	36

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Deuxième trimestre 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009
Chicoutimi	51	36	8	0	48	16	107	52
Jonquière	45	34	0	0	35	8	80	42
La Baie	23	15	0	0	0	0	23	15
Reste de la RMR	80	44	0	4	12	0	92	48
Saguenay (RMR)	199	129	8	4	95	24	302	157

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - juin 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009
Chicoutimi	52	48	8	0	56	28	116	76
Jonquière	63	39	0	0	43	8	106	47
La Baie	25	17	0	0	3	0	28	17
Reste de la RMR	96	45	0	4	12	0	108	49
Saguenay (RMR)	236	149	8	4	114	36	358	189

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Deuxième trimestre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	Variation en %
Chicoutimi	5	10	4	0	0	0	24	20	33	30	10,0
Jonquière	34	20	10	0	0	0	22	8	66	28	135,7
La Baie	3	3	0	0	0	0	3	0	6	3	100,0
Reste de la RMR	41	15	2	0	0	0	6	8	49	23	113,0
Saguenay (RMR)	83	48	16	0	0	0	55	36	154	84	83,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Chicoutimi	13	24	4	2	0	0	278	26	295	52	**
Jonquière	49	35	10	2	0	0	46	12	105	49	114,3
La Baie	7	6	0	0	0	0	13	0	20	6	**
Reste de la RMR	75	50	2	0	0	0	8	36	85	86	-1,2
Saguenay (RMR)	144	115	16	4	0	0	345	74	505	193	161,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Deuxième trimestre 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009
Chicoutimi	0	0	0	0	12	4	12	16
Jonquière	0	0	0	0	2	2	20	6
La Baie	0	0	0	0	0	0	3	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	6	4	0	4
Saguenay (RMR)	0	0	0	0	20	10	35	26

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - juin 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009
Chicoutimi	0	0	0	0	22	6	256	20
Jonquière	0	0	0	0	14	6	32	6
La Baie	0	0	0	0	10	0	3	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	8	4	0	32
Saguenay (RMR)	0	0	0	0	54	16	291	58

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Deuxième trimestre 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009	T2 2010	T2 2009
Chicoutimi	17	14	4	0	12	16	33	30
Jonquière	46	22	0	0	20	6	66	28
La Baie	3	3	0	0	3	0	6	3
Reste de la RMR	49	19	0	0	0	4	49	23
Saguenay (RMR)	115	58	4	0	35	26	154	84

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - juin 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009
Chicoutimi	31	32	8	0	256	20	295	52
Jonquière	69	43	4	0	32	6	105	49
La Baie	9	6	8	0	3	0	20	6
Reste de la RMR	85	54	0	0	0	32	85	86
Saguenay (RMR)	194	135	20	0	291	58	505	193

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Deuxième trimestre 2010

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T2 2010	0	0,0	2	40,0	3	60,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
T2 2009	0	0,0	5	62,5	2	25,0	1	12,5	0	0,0	8	--	--
Cumul 2010	6	46,2	3	23,1	4	30,8	0	0,0	0	0,0	13	200 000	200 403
Cumul 2009	10	45,5	8	36,4	2	9,1	2	9,1	0	0,0	22	200 000	200 273
Jonquière													
T2 2010	15	60,0	6	24,0	3	12,0	1	4,0	0	0,0	25	180 000	194 621
T2 2009	15	65,2	5	21,7	3	13,0	0	0,0	0	0,0	23	175 000	180 174
Cumul 2010	21	58,3	9	25,0	3	8,3	2	5,6	1	2,8	36	180 000	198 042
Cumul 2009	25	69,4	7	19,4	3	8,3	1	2,8	0	0,0	36	165 000	176 750
La Baie													
T2 2010	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
T2 2009	0	0,0	2	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2010	5	83,3	1	16,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	--	--
Cumul 2009	0	0,0	3	75,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
Reste de la RMR													
T2 2010	19	59,4	6	18,8	3	9,4	2	6,3	2	6,3	32	177 500	199 003
T2 2009	14	87,5	2	12,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	16	166 000	161 813
Cumul 2010	32	61,5	12	23,1	4	7,7	2	3,8	2	3,8	52	177 500	189 309
Cumul 2009	40	80,0	9	18,0	1	2,0	0	0,0	0	0,0	50	166 000	163 380
Saguenay (RMR)													
T2 2010	35	54,7	15	23,4	9	14,1	3	4,7	2	3,1	64	182 500	199 809
T2 2009	29	59,2	14	28,6	5	10,2	1	2,0	0	0,0	49	175 000	184 980
Cumul 2010	64	59,8	25	23,4	11	10,3	4	3,7	3	2,8	107	180 000	192 626
Cumul 2009	75	67,0	27	24,1	7	6,3	3	2,7	0	0,0	112	175 000	177 214

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés
Deuxième trimestre 2010

Sous-marché	T2 2010	T2 2009	Variation en %	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Chicoutimi	--	--	s.o.	200 403	200 273	0,1
Jonquière	194 621	180 174	8,0	198 042	176 750	12,0
La Baie	--	--	s.o.	--	--	s.o.
Reste de la RMR	199 003	161 813	23,0	189 309	163 380	15,9
Saguenay (RMR)	199 809	184 980	8,0	192 626	177 214	8,7

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®
RMR de Saguenay[1]

	Ventes	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes	Prix moyen ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]	4 derniers trimestres[3]	
						Prix moyen[2] ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]
UNIFAMILIALES*							
T2 2010	340	524	625	170 808	5,5	161 143	5,7
T2 2009	454	541	690	158 551	4,6	151 955	6,1
Variation en %	-25,1	-3,1	-9,5	7,7	s.o.	6,0	s.o.
Cumul 2010	713	1 149	608	168 458	5,1	s.o.	s.o.
Cumul 2009	725	1 130	683	154 079	5,7	s.o.	s.o.
Variation en %	-1,7	1,7	-11,0	9,3	s.o.	s.o.	s.o.
COPROPRIÉTÉS*							
T2 2010	20	n.d.	55	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
T2 2009	16	n.d.	43	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Variation en %	25,0	s.o.	27,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2010	41	n.d.	57	137 365	8,3	s.o.	s.o.
Cumul 2009	22	n.d.	40	n.d.	n.d.	s.o.	s.o.
Variation en %	86,4	s.o.	40,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
PLEX*							
T2 2010	44	n.d.	89	n.d.	6,1	n.d.	5,6
T2 2009	60	n.d.	84	n.d.	4,2	n.d.	5,5
Variation en %	-26,7	s.o.	5,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2010	100	n.d.	90	167 008	5,4	s.o.	s.o.
Cumul 2009	117	n.d.	91	141 076	4,7	s.o.	s.o.
Variation en %	-14,5	s.o.	-0,7	18,4	s.o.	s.o.	s.o.
TOTAL*							
T2 2010	404	628	772	168 823	5,7	161 075	5,9
T2 2009	530	653	823	155 668	4,7	149 315	6,2
Variation en %	-23,8	-3,8	-6,3	8,5	s.o.	7,9	s.o.
Cumul 2010	854	1 367	759	167 051	5,3	s.o.	s.o.
Cumul 2009	865	1 347	819	151 381	5,7	s.o.	s.o.
Variation en %	-1,3	1,5	-7,4	10,4	s.o.	s.o.	s.o.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par *Centris®*.

[2] Calculs : SCHL.

[3] Moyenne pondérée des quatre derniers trimestres. Celle-ci vise à réduire les fortes variations observées d'un trimestre à l'autre et à illustrer une tendance plus claire.

n.d. : Donnée non disponible lorsque le nombre de ventes conclues est inférieur à 30.

s.o. : Sans objet

* : Se référer à la FCIQ pour obtenir les définitions. Notons que le total résidentiel inclut également des fermettes.

** : La variation observée est supérieure à 100 %.

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2010

		Taux d'intérêt			IPLN, (Quebec) 1997=100	IPC (Quebec) 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2009	Janvier	627	5,00	5,79	163,6	111,5	69,7	8,9	61,2	725
	Février	627	5,00	5,79	164,8	112,3	69,0	9,1	60,8	726
	Mars	613	4,50	5,55	165,2	112,6	68,7	9,1	60,6	727
	Avril	596	3,90	5,25	165,3	112,7	68,3	8,8	60,0	717
	Mai	596	3,90	5,25	165,6	113,7	68,2	9,4	60,3	717
	Juin	631	3,75	5,85	165,7	114,3	68,6	9,4	60,7	722
	Juillet	631	3,75	5,85	165,7	113,8	68,9	9,7	61,2	722
	Août	631	3,75	5,85	166,0	113,9	69,5	9,0	61,2	726
	Septembre	610	3,70	5,49	166,2	113,7	70,2	8,6	61,6	726
	Octobre	630	3,80	5,84	167,1	113,6	70,8	7,6	61,4	724
	Novembre	616	3,60	5,59	167,8	114,3	71,2	7,5	61,7	719
	Décembre	610	3,60	5,49	168,0	114,0	70,8	7,3	61,3	720
2010	Janvier	610	3,60	5,49	168,1	114,0	70,3	8,0	61,3	719
	Février	604	3,60	5,39	168,5	114,2	69,6	7,9	60,6	720
	Mars	631	3,60	5,85	169,9	114,5	69,8	7,8	60,7	710
	Avril	655	3,80	6,25	169,9	114,8	70,0	7,8	60,8	712
	Mai	639	3,70	5,99	170,5	114,9	70,4	7,7	61,2	715
	Juin	633	3,60	5,89		114,8	69,9	8,1	61,1	725
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

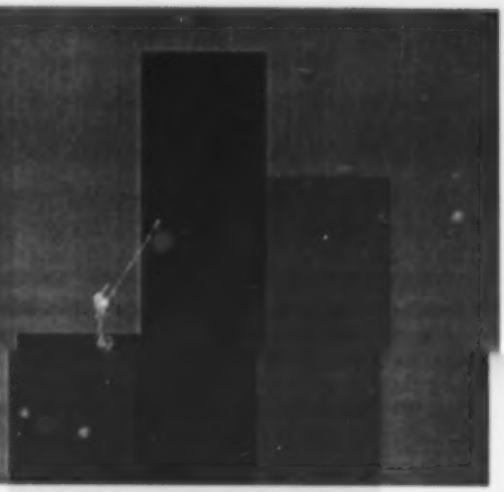
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

64213_2010_Q03